TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN LỨC** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2024/DS-ST
Ngày: 25/01/2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Ẩn;

2. Ông Nguyễn Văn Cao.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 362/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại Cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở chính: Số B Đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Thu H – Trưởng phòng phụ trách Phòng G - Ngân hàng Thương mại Cổ phần S – Chi nhánh T1. (có mặt)

Địa chỉ: Số B Đường N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1970.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 216/2 Bến Vân Đồn, Phường 02, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: Ấp 7A, xã Mỹ Yên, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là Ngân hàng Thương mại Cổ phần S do bà Dương Thị Thu H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Trần Thị Thanh T có vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (sau đây viết tắt là Ngân hàng S) theo Hợp đồng tín dụng số 202226510787 ngày 19/01/2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202226510787/01 ngày 23/02/2022 với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng; mục đích vay: nhận chuyển nhượng bất động sản; thời hạn cho vay: 25 năm; phương thức vay: cho vay từng lần; phương thức trả nợ gốc góp đầu hàng tháng, lãi trả hàng tháng theo dư nợ vay giảm dần.

Để đảm bảo cho khoản vay nêu trên, bà Trần Thị Thanh T đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số: 1123, tờ bản đồ số 3, đất tại ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Long An, diện tích: 76,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV154807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/3/2020, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 14/02/2022 và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226510787A ngày 23/02/2022 và Giấy cam kết thế chấp ngày 19/01/2022.

Sau đó, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ngày phát sinh nợ quá hạn là ngày 26/7/2022, dư nợ vay chuyển sang quá hạn là 1.180.000.000 đồng. Mặc dù, ngân hàng đã thường xuyên đôn đốc, nhiều lần làm việc trực tiếp với bà Trần Thị Thanh T yêu cầu bà T có trách nhiệm thanh toán ngay khoản nợ quá hạn. Tuy nhiên, bà T vẫn chưa thanh toán khoản nợ vay quá hạn cho ngân hàng, vi phạm các điều khoản đã qui định tại hợp đồng tín dụng đã ký.

Nay Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu:

- Ngân hàng yêu cầu bà Trần Thị Thanh T phải trả cho ngân hàng số tiền tạm tính đến ngày 25/01/2024 là 1.499.279.208 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 1.180.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là 293.894.413 đồng, lãi quá hạn là 25.384.795 đồng. Ngân hàng yêu cầu bà T phải trả tiền lãi phát sinh từ ngày 26/01/2024 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất được quy định trong Hợp đồng tín dụng số 202226510787 ngày 19/01/2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202226510787/01 ngày 23/02/2022 giữa Ngân hàng S và bà Trần Thị Thanh T.

- Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 1123, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Long An và tài sản có trên đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn là bà Trần Thị Thanh T trình bày: Bà Trần Thị Thanh T có ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp và còn nợ số tiền đúng như yêu cầu khởi kiện

của Ngân hàng S. Bà T yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa trong thời hạn 30 ngày, để bà T trực tiếp trả số tiền còn nợ cho ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 85, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Hợp đồng tín dụng số 202226510787 ngày 19/01/2022 và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202226510787/01 ngày 23/02/2022 giữa Ngân hàng S với bà Trần Thị Thanh T được xác lập theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự trên cơ sở tự nguyện, có nội dung phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên đây là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Thực hiện hợp đồng vay, Ngân hàng S đã giải ngân cho bà T với số tiền là 1.200.000.000 đồng theo Giấy nhận nợ số LD2201900779 ngày 19/01/2022. Bà T đã thanh toán được số tiền 20.000.000 đồng cho ngân hàng, sau đó bà T không thanh toán tiếp bất kỳ khoản tiền nào. Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện cho bà T thanh toán khoản nợ nhưng bà T không thanh toán. Do đó, bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng, bà T đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng cho vay, nên căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng thì ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ phần nợ gốc và lãi chưa thanh toán, nợ quá hạn phát sinh được tính kể từ ngày 26/7/2022. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu bà T thanh toán cho Ngân hàng S toàn bộ nợ gốc và lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/01/2024 là 1.499.279.208 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét thấy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 202226510787A ngày 23/02/2022 đã được công chứng tại Văn phòng C và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 07/03/2022 đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1123, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà T. Hợp đồng thế chấp được giao kết tự nguyện, tuân thủ về hình thức và nội dung nên có giá trị pháp lý. Vì vậy, ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp trong trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thừa nhận có ký kết hợp đồng tín dụng để vay khoản tiền 1.200.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 23/02/2022. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T đồng ý trả nợ nhưng xin nguyên đơn cho bà thêm thời gian để trả khoản nợ, nhưng không được phía nguyên đơn đồng ý, nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Căn cứ vào các Điều 320, 323, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng tín dụng với bà Trần Thị Thanh T, bà T có địa chỉ cư trú và tài sản thế chấp tại Ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật tố tụng "Tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản", thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[1.2] Bị đơn là bà Trần Thị Thanh T yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa trong thời hạn 30 ngày, để bà T trực tiếp trả số tiền nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, đại diện ngân hàng không đồng ý, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ ngừng phiên tòa theo Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S thấy rằng:

[2.1] Bà Trần Thị Thanh T xác định có vay của Ngân hàng S số tiền 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 202226510787 ngày 19/01/2022, Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202226510787/01 ngày 23/02/2022 và bà T có ký kết Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226510787A ngày 23/02/2022 và Giấy cam kết thế chấp ngày 19/01/2022 với Ngân hàng S. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là các tình tiết không phải chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định bà T còn nợ của Ngân hàng S số tiền của hợp đồng tín dụng là sự thật. Bà T đã thanh toán được số tiền 20.000.000 đồng cho ngân hàng, sau đó bà T không thanh toán tiếp bất kỳ khoản tiền nào. Bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng theo hợp đồng cho vay. Căn cứ Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, ngân hàng có quyền thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ phần nợ gốc và lãi chưa thanh toán. Cho nên, Ngân hàng S khởi kiện là có căn cứ.

[2.2] Xét số tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo yêu cầu của Ngân hàng S là phù hợp với mức lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết. Theo nội dung thỏa thuận tại hợp đồng này thì phía bà T phải thanh toán cho Ngân hàng S các khoản tiền lãi trong hạn, lãi quá hạn theo đúng thỏa thuận. Nhưng đến hạn, phía bà T không thực hiện đúng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đã ký kết và vi phạm quy định tại Điều 466 Bộ luật Dân sự. Do đó, Ngân hàng S yêu cầu bà T thanh toán số tiền lãi là có căn cứ. Ngoài ra, kể từ ngày 26/01/2024 bà T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng đã ký kết với ngân hàng cho tới khi thanh toán xong toàn bộ số nợ cho Ngân hàng S.

[2.3] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226510787A ngày 23/02/2022 và Giấy cam kết thế chấp ngày 19/01/2022 mà Ngân hàng S và bà T đã ký kết đúng theo quy định của pháp luật, nên Ngân hàng S khởi kiện yêu cầu trường hợp bà T không thanh toán đầy đủ các khoản nợ thì Ngân hàng S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho Ngân hàng S là đúng theo quy định tại Điều 320 và 323 Bộ luật Dân sự.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức: Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, do ý kiến này phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền tổng cộng là 1.000.000 đồng do Ngân hàng S nộp tạm ứng. Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự thì bà T phải chịu. Cho nên, buộc bà T trả lại cho ngân hàng số tiền 1.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, buộc bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng S được Tòa án chấp nhận.

Án phí được tính như sau: (1.499.279.208 đồng – 800.000.000 đồng) x 3% + 36.000.000 đồng = 56.978.376,24 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 320, 323, 463, 466, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật về lãi, lãi suất và phạt vi phạm; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S đối với bà Trần Thị Thanh T.

1.1. Buộc bà Trần Thị Thanh T trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền là: 1.499.279.208 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 1.180.000.000 đồng và tiền lãi trong hạn là: 293.894.413 đồng, lãi quá hạn là 25.384.795 đồng.

1.2. Buộc bà Trần Thị Thanh T phải tiếp tục thanh toán khoản tiền lãi phát sinh tính từ ngày 26/01/2024 cho đến ngày trả đủ các khoản nợ, mức lãi suất căn cứ theo theo quy định tại Hợp đồng tín dụng số 202226510787 ngày 19/01/2022 và

Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng số 202226510787/01 ngày 23/02/2022 đã ký với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S tương ứng với số vốn và thời gian chậm trả.

Trường hợp bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương mại Cổ phần S có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 1123, tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp G, xã M, huyện B, tỉnh Long An, diện tích 76,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV154807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/3/2020, cập nhật thay đổi gần nhất ngày 14/02/2022 và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 202226510787A ngày 23/02/2022 và Giấy cam kết thế chấp ngày 19/01/2022 được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần S với bà Trần Thị Thanh T để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà Trần Thị Thanh T trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền 1.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí: Buộc bà Trần Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 56.978.376,24 đồng sung quỹ Nhà nước. Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S số tiền tạm ứng án phí là 23.991.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00017603 ngày 21/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu./.

Đoàn Thanh Lâm